



No. de Oficio: SEDUE 5764/2017

ASUNTO: Expediente Administrativo L-000520-15

INSTRUCTIVO

AL C. ADMINISTRADOR UNICO DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA "GS GAS Q", S. A. DE C. V. DOMICILIO: AV. MANUEL GOMEZ MORIN SUR N° 900, INT. 501 EN LA COLONIA CARRIZALEJO, EN SAN PEDRO GARZA GARCÍA, NUEVO LEÓN. PRESENTE. -

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, N. L., dentro de los autos del expediente administrativo indicado al rubro, dictó la siguiente Resolución:

En Monterrey, Nuevo León, a los 13-trece días del mes de Julio del año 2017-dos mil diecisiete. -----

VISTO.- El expediente administrativo No. L-000520-15, formado con motivo de la solicitud presentada en fecha 30-treinta de Septiembre del año 2015-dos mil quince, por el C. ALEJANDRO GONZALEZ SEPULVEDA, en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada "GS GAS Q" S.A. de C.V., la cual es subarrendatario del inmueble ubicado en la AVENIDA EUGENIO GARZA SADA (ANTIGUA CARRETERA NACIONAL) S/N, COLONIA NUEVO REPUEBLO, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 13-039-002; solicitud mediante la cual la citada sociedad pretende obtener la LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACION) PARA GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA, ASÍ COMO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS, en el predio antes citado, el cual tiene una superficie de 1,428.70 metros cuadrados, y 498.51 metros cuadrados por construir; para lo cual el solicitante acompaña la siguiente documentación:

1. Escritura Publica número 16,594-dieciseis mil quinientos noventa y cuatro, de fecha 12-doce de Junio del año 2003-dos mil tres, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Galván Salinas, Notario Público Suplente del Licenciado Jorge Galván Méndez, Titular de la Notaría Publica número 09-nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; por la cual los Arquitectos Alejandro Figueroa Irigoyen, Marco Antonio Figueroa Irigoyen y el Contador Público Alejandro Garza Salas constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DOS F ARQUITECTOS S.A. de C.V.", designando al Arquitecto Alejandro Figueroa Irigoyen como Administrador Único, al Arquitecto Marco Antonio Figueroa Irigoyen como apoderado General y al Contador Público Alejandro Garza Salas Comisario de la sociedad.
2. Escritura Publica número 33,879-treinta y tres mil ochocientos setenta y nueve, de fecha 09-nueve de Mayo del año 2005-dos mil cinco, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; en la cual los señores José Ángel Dávila Martínez y Carlos Renán Martínez Carrillo, constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "DESARROLLADORA DAHCAR S.A. de C.V."
3. Escritura Publica número 36,431-treinta y seis mil cuatrocientos treinta y uno, de fecha 22-veintidós de Diciembre del año 2006-dos mil seis, pasada ante la fe del Licenciado Francisco Garza Calderón, Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito; por la cual contiene un Contrato de Compra Venta de Bien Inmueble, a favor de la empresa "DESARROLLADORA DAHCAR", S.A. DE C.V., relativo a 01-un predio, con superficie de 3,460.49 metros cuadrados, ubicado en la colonia Nuevo Repueblo e identificado con el expediente catastral

13-039-001.



4. Escritura Publica número 40,917-cuarenta mil novecientos diecisiete, de fecha 04-cuatro de Octubre del año 2013-dos mil trece, pasada ante la fe del Licenciado Eduardo Adolfo Manautou, Titular de la Notaría Publica número 123-ciento veintitrés, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado; en la cual los señores Hernán González Sepúlveda, Alejandro González Sepúlveda, Ruperto Leonardo González Sepúlveda y Contador Público Jorge Alberto Garza Benavides, constituyen una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada "GS GAS Q".
5. Escritura Publica número 45,545-cuarenta y cinco mil quinientos cuarenta y cinco, de fecha 21-veintiuno de Marzo del año 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Publica número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado; mediante el cual la empresa denominada "DESARROLLADORA DAHCAR", S.A. DE C.V, otorga el cargo de Administrador Único, a favor del Señor Enrique Fuentes García.
6. Contrato de Arrendamiento, de fecha 1-uno de Marzo del año 2014-dos mil catorce, celebrado por una parte "DESARROLLADORA DAHCAR", S.A. DE C.V., representada por el Arquitecto Enrique Fuentes García, en su carácter de Administrador Único, a quien se le denominará "El Arrendador" y por otra parte la sociedad denominada "DOS F ARQUITECTOS" S.A. de C.V. Representada en este acto por el Señor Rafael González Díaz, en su carácter de representante legal, como "El Arrendatario", quien recibe a su entera satisfacción el uso y goce de una superficie de terreno de 3,460.49 metros cuadrados del inmueble ubicado en la calle Paricutín y Apodaca número 503, en la colonia Nuevo Repueblo, Municipio de Monterrey, documento que fue ratificado mediante Acta fuera de protocolo número 32,561/2014-treinta y dos mil quinientos sesenta y uno diagonal dos mil catorce, de fecha 11-once de Abril del 2014-dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio Gerardo Martínez, Notario Público Titular de la Notaría Publica número 75-setenta y cinco, con ejercicio en el Primer Distrito.
7. Contrato de Subarrendamiento de fecha 30-treinta de Junio del año 2014-dos mil catorce, mediante la cual comparecieron por una parte el señor Licenciado Rafael González Díaz, en su carácter de Apoderado General de la sociedad mercantil denominada "DOS F ARQUITECTOS" S.A. de C.V. en calidad de "SUBARRENDADOR", y por otra parte el señor Licenciado Juan Francisco Bermeo Mendoza, en su carácter de Apoderado de la sociedad denominada "GS GAS Q." S.A. de C.V. en calidad de "SUBARRENDATARIO" con respecto al inmueble identificado como "EL TERRENO" ubicado en la calle Paricutin y Apodaca número 503, en la colonia Nuevo Repueblo, Municipio de Monterrey, con un área total de 1,428.70 metros cuadrados, documento que fue ratificado mediante Acta fuera de protocolo número 6,286/2015-seis mil doscientos ochenta y seis diagonal dos mil quince, de fecha 13-trece de Enero del 2015-dos mil quince, pasada ante la fe del Licenciado Alejandro Galván Salinas, Titular de la Notaría Publica número 09-nueve, con ejercicio en el Primer Distrito Registral del Estado de Nuevo León.

ANTECEDENTES

Mediante instructivo de fecha 18- dieciocho de Febrero del 2015-dos mil quince, dentro del expediente administrativo L-465/2014, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología autorizó la Licencia de Uso de Suelo para **LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada (antes Antigua Carretera Nacional o Avenida Tecnológico) sin número en la colonia Nuevo Repueblo e identificado con el número de expediente catastral 13-039-001, con una superficie de terreno de 3,460.49 metros cuadrados.

Anexa una copia simple de Instructivo de fecha 26-veintiseis días del mes de Agosto de 2015 con número de oficio 1868/2015/DIFR/SEDUE, bajo el No. de expediente **S-098/2015**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se aprobó el plano que contiene de manera gráfica la subdivisión en 02-dos porciones, del predio con superficie de 3,460.49 metros cuadrados, identificado bajo el expediente catastral número **13-039-001**, para quedar como sigue: Lote 001 con una superficie de 2,031.79 metros cuadrados colindante a las calles Apodaca, Paricutin y Av. Eugenio Garza Sada (Antigua Carretera Nacional) y Lote 002 con una superficie de 1,428.70 m² colindante a las calles Paricutín y Av. Eugenio Garza Sada (Antigua Carretera Nacional), en la Colonia Nuevo Repueblo, en la Delegación Sur, Distrito Independencia, en el Municipio de Monterrey N.L.

8.14
→

Vistos los dictámenes técnico urbanísticos, disposiciones normativas y demás constancias que obran dentro del expediente; y,

CONSIDERANDO

I.- Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, es competente para admitir, conocer, tramitar y resolver la presente solicitud, de conformidad a lo dispuesto por los artículos 1 Fracción V, 6 fracciones IV, 10 Fracciones I, XIII y XXV último y penúltimo párrafos inclusive, 11, 121 fracción I, 137 fracción II, 150 fracciones I a IX, 191 fracciones V y X, 226 Fracciones I y II, 227 Fracción I y último párrafo, 228 Fracción I a XIV, 281, 282, fracción I y II, 283 fracciones I a la VI, 284, 285, 286, 287 Fracción I a V, 288 Fracción I a VI, 290, 293 Fracción I a V, 294 Fracción I a VIII, 295, 296, 359 y 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León; artículos 1, 2, 3 fracciones II, 5 fracción I, 6, 8, 9 fracción I punto 2 inciso c), 10, 11, 12 fracciones II y III, 13, 14 fracción II punto 2.3 y 2.4, 15 fracción I, 16, 36, 39, 46, 47, 49, 51, 52, 61, 139, 156, 157 fracciones I y II, 158, 159, 160, 161 fracciones I a X y 162 fracciones I a XV del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; artículos 2 fracción V, 4 fracción II y IV, 5 fracciones I a la XVII, 8, 9, 10, 11, 12 Fracciones I a VI, 13 fracciones I y II, 14 fracciones I y II, 15 fracciones I y II, 16 fracciones I a la III, 17, 18 fracciones I y IV, 20, 22, 23, 25, 26 fracción I y último párrafo, 30, 37, 64, 94, 95, 96 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León; artículos 27 Fracción XIV, 70, 74 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal del Estado de Nuevo León y artículos 16 fracción X, 93, 94, Fracciones V, VIII, IX, XXXVIII, 95, 96 Fracciones II y XII, 97 Fracción VIII, 99 Fracción X y XIV, del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, vigente al resolverse la presente.

II.- Que de acuerdo a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el Expediente 1465-14, que fue descrita en el apartado de antecedentes de la presente resolución, y con la que cuenta el citado inmueble, este fue sujeto al uso de **Locales Comerciales y de Servicios Agrupados**, conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey vigente (2013-2025), lo que como consecuencia lógica le genera un derecho reconocido a su favor, mismo que quedó consagrado a través de las autorizaciones descritas, por lo que, en esas circunstancias y de acuerdo a lo dispuesto por el Transitorio Quinto del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, que señala *"QUINTO: La presente Modificación se hará sin perjuicio de las vigencias de los permisos, licencias, autorizaciones o cualesquier otro derecho adquirido que hayan obtenido los particulares, de conformidad con los planes o programas antes de su modificación"*, así como lo previsto por el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en su Artículo Tercero Transitorio, que establece: *"ARTICULO TERCERO. Continúan vigentes las licencias, permisos y autorizaciones expedidas o aprobadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento"*, por lo que resulta procedente entrar al estudio de la presente solicitud, toda vez que sigue cumpliendo con los lineamientos urbanísticos que le fueron aplicados en las citadas autorizaciones.

III.- Ahora bien, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, aprobado en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento de Monterrey el 8 de Julio del 2014, Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León Número 103, con fecha 15 de Agosto del 2014, y de acuerdo al Plano de Delegaciones y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y destinos del Suelo contenidos en el Plan antes citado, los predios en cuestión se encuentran en la **DELEGACIÓN SUR, DISTRITO URBANO INDEPENDENCIA**, ahora bien el predio identificado con el número de expediente catastral **13-039-002**, se encuentra en una zona clasificada como **CFI-CORREDOR DE MEDIANO IMPACTO**, zona en las cual el uso solicitado para **2.3.4 TIENDA DE CONVENIENCIA** se considera como **PERMITIDO Y 2.4.1 GASOLINERAS** se considera como **CONDICIONADO**; resultando por lo tanto informar lo establecido en el Artículo 137 fracciones I y II de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, que señala lo siguiente: *"Artículo 137.- Las zonas secundarias tendrán los usos y destinos del suelo y edificaciones enunciados en los artículos anteriores de acuerdo con las siguientes categorías: I.- PERMITIDOS O PREDOMINANTES: Los que en una zona determinada son o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquél uso o destino de mayor porcentaje., II.- CONDICIONADOS: aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad y siendo complementarios de los*

predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.”...

IV.- Por otra parte, cabe señalar que el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en el artículo 19, contempla para los usos del suelo condicionados para ser autorizados, deberán cumplir con los siguientes requerimientos: **I. Predominancia:** En una distancia mínima de 100 metros hacia ambos lados del lote en cuestión, en ambos lados de las aceras de las calles. El 55-cincuenta y cinco por ciento de los lotes colindantes y por lo menos uno de los lotes adyacentes al mismo predio no deberán tener uso habitacional unifamiliar habitado. Cuando los frentes de los lotes sean de tamaños desiguales, se podrá determinar la predominancia a través de los metros lineales de citados frentes, de cada predio; **II. Contaminación:** No deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de contaminación del aire, agua, energías (radiaciones) y ruido, entre otros; cuando el caso lo amerite el tipo y nivel de contaminación será determinado por un dictamen que emita la Secretaría, según lo dispuesto en la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León y demás disposiciones de carácter general aplicables; **III. Impacto Vial:** Que el uso solicitado no represente un problema para la operatividad de la vialidad, en donde el tipo de impacto será determinado mediante un dictamen que emitirá la Secretaría, previo análisis del estudio de impacto vial, de conformidad con lo dispuesto por la Ley, y demás disposiciones de carácter general aplicables. Cuando las Obras de construcción generen en su hora de máxima demanda más de 1500-mil quinientos viajes, según los criterios Institute of Transportation Engineers (I.T.E.), el estudio deberá ser evaluado por el Consejo Estatal de Transporte y Vialidad; **IV. Seguridad:** Que el uso solicitado, no ponga en riesgo la integridad física o patrimonio de los residentes del sector en donde se localiza el predio en cuestión, será determinado el grado de riesgo mediante dictamen que emita la Dirección de Protección civil o Patronato de Bomberos de Nuevo León. Para Usos condicionados sobre corredores Urbanos de **Bajo Impacto (CBI)**, Mediano Impacto (CMI), Alto Impacto (CAI), Industrial (CI) y Corredor Cultural (CCU), zona de Servicios y Comercio (CS), Subcentros Urbanos (SCU) y Zona Industrial y de Transición (ZT), aplicarán las fracciones II, III y IV del presente artículo, así como los demás que se establezcan en la normatividad correspondiente”.

V.- Considerando lo indicado para usos condicionados en los términos señalados en el Considerando anterior, se tiene que conforme a dichos ordenamientos legales, el predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona clasificada como **CBI-CORREDOR DE BAJO IMPACTO**, por lo tanto, son aplicables sólo los requerimientos II, III y IV, señalados artículo 19 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey; mismos que se subsanan de la siguiente manera: **II. Contaminación:** La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió dictamen con número LTA-478/2015, de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual señala lineamientos ambientales a seguir con la finalidad de los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad; los cuales se precisan en el cuerpo de esta resolución. **III. Impacto Vial:** La Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió Dictamen en materia vial, mediante el cual considera que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, de acuerdo a las recomendaciones indicadas en el oficio número DPTDU/V/124/2016, de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, que serán precisadas en el cuerpo de esta resolución. **IV. Seguridad:** La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante **Oficio No. DPCE-CAE-J/D-181/2015**, de fecha 28-veintiocho de Mayo 2015 emitió dictamen, mediante el cual señala las medidas de prevención de riesgos y de seguridad generales y los que se deberán implementar durante la etapa de construcción, en el predio ubicado en la Avenida Eugenio Garza Sada (Antigua Carretera Nacional) S/N, entre calle Apodaca y calle Paricutín en la colonia Nuevo Repueblo, Monterrey, N.L.

VI.- De acuerdo a inspección ocular realizada por personal adscrito a esta Secretaría de fecha 25-veinticinco de Noviembre de 2015-dos mil quince, se pudo constatar que en el predio actualmente se utiliza estacionamiento vehicular, No existe construcción en el inmueble a el momento de la visita de inspección, Además se realizó

microzonificación para identificar los usos de suelo de la zona, constando que en las distancias de 50.00, 100.00 y 150.00 metros se indica lo siguiente:

- Dentro del área de resguardo de 50.00 metros se observaron los usos de Comercios y área de oficinas, así como lotes baldíos actualmente desocupados.
- En el área de resguardo de 100.00 metros se observaron los usos de bodegas para almacenaje de productos con área de oficinas, lotes baldíos, no se aprecia líneas de alta tensión, vías férreas y redes de gasoductos o poliductos.
- A una distancia de 150.00 metros se observaron los usos de bodegas con venta de productos y área de oficinas, comercios, lote de autos, estacionamientos, oficinas, baldíos, gasolinera, resguardo de camiones con área de oficinas y suministro de gasolina, escuela, taller mecánico.
- En un área de resguardo lineal de 1.5 km se encontró una gasolinera con acceso principal por la Avenida Eugenio Garza Sada sin uso.

VII.- Que el proyecto presentado consta de una construcción total de 498.51 metros cuadrados, distribuidos en 1-un nivel, conforme al siguiente desglose de áreas:

	M2 Por construir	M2 totales	Comentarios
Planta Baja	498.51	498.51	Cuenta con las siguientes áreas: Área de tienda de conveniencia, Local comercial, Gasolinera con estacionamiento descubierta para 09- cajones y área verde
Total	498.51	498.51	----

VIII.- Que el proyecto de edificación cumple con los lineamientos urbanísticos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025 y en el Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey vigente, de acuerdo a la zona en la cual se encuentra (CMI) y a la superficie total de 1,428.70 metros cuadrados, mismos que se desglosan de la siguiente manera: un COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo) de 0.75 (1,071.525 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 (498.51 metros cuadrados); un CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) de 3.50 (5,000.45 metros cuadrados como máximo), y el proyecto presenta 0.35 veces (498.51 metros cuadrados) un CAV (Coeficiente de Área Verde) de 0.15 (214.305 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.151 (216.06 metros cuadrados); Área Libre de 0.25 (357.175 metros cuadrados como mínimo), y el proyecto presenta 0.65 (930.19 metros cuadrados); Así mismo cumple con el número de niveles máximos permitidos que es de 10-diez y el proyecto presenta 1-un nivel, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, en relación a la altura máxima permitida para cada nivel que es de 4.00 metros; de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del apartado de las notas del artículo 36 y en el primer párrafo del artículo 39 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey, al tener alturas de 4.70 y 4.20 metros; la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría emitió oficio DT 405/2015, de fecha 08-ocho de Octubre del 2015-dos mil quince, mediante el cual determina que para el giro de Gasolinera y la distribución arquitectónica del proyecto, es factible autorizar una altura de 4.70 metros lineales donde se desarrollara la actividad de servicio y 4.20 metros lineales para el área de Tienda de Servicio y Locales Comerciales; dándose con ello, cumplimiento a lo establecido en el segundo párrafo también del artículo 39 del citado Reglamento.

IX.- En cuanto a la demanda de Estacionamiento, el proyecto cumple con la requerida conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, donde para los predios ubicados en el Distrito Urbano Independencia:

ESTACIONAMIENTO	NORMATIVIDAD	REQUIERE	SOLUCIONA CON:	OPINION
Tienda de Conveniencia	1- Cajón /20.00 m2	128.00/20= 6		Si cumple
Local comercial y de servicios agrupados	1-cajón /25.00 m2	50.00/25=2		
Gasolinera	1-cajón/235.00 m2	215.11/235=1		
TOTAL		09- cajones	09- cajones	

X.- La Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría emitió LTA- 478-2015 de fecha 15-quince de Octubre de 2015-dos mil quince, mediante el cual señala los **lineamientos ambientales** a seguir con la finalidad de prevenir los impactos negativos que tendrían las actividades del establecimiento sobre el medio ambiente y hacia la comunidad. Donde de acuerdo al mencionado dictamen se indica que la actividad principal será para **Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales**; los cuales serán indicados en el cuerpo de la presente resolución y deberán aplicarse desde el inicio de las actividades.

La Dirección de Ecología adscrita a ésta Secretaría emite oficio 6232-15/DIEC-SEDUE de fecha 14-catorce de Septiembre de 2015-dos mil quince, bajo núm. de expediente administrativo PAR-000627-15, en el cual se otorga el permiso de DERRIBO 15 árboles, en la inteligencia de que el interesado deberá compensar al Municipio de Monterrey, la cantidad de 332-trescientos treinta y dos **árboles de la especie Encino**, deberán ser de 3.00 metros de altura, 2 pulgadas de grosor en su fuste o tallo medidos a 1.20 metros de altura como mínimo. Los cuales ya fueron adquiridos por el solicitante en Viveros Tamez de Allende y pagados mediante factura 4714 24 de septiembre del año 2015, de acuerdo a la constancia anexa al presente.

El solicitante presenta oficio No. 688/SPMARN-IA/15 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto y Riesgo Ambiental el Proyecto consistente en la construcción y operación de una Estación de Servicios (Gasolinera), así como una Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales " León Guzmán", en un predio con una superficie de 3,460.49 metros cuadrados, con tres tanques de almacenamiento de combustible; con capacidad de 40,000 cuarenta mil litros de Premium, otro con capacidad de 80,000 ochenta mil litros para gasolina Magna y otro con capacidad de 40,000-cuarenta mil litros para Diésel, Ubicado al norte de la Av. Eugenio Garza Sada (Antes Antigua Carretera Nacional) Número 503, Colonia Nuevo Pueblo en el municipio de Monterrey N. L.

XI.- Con base en el artículo 97 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió los siguientes Dictámenes, conforme a los documentos anexados por la parte solicitante, siendo los siguientes:

Mediante oficio número DPT/E/158/MAYO/2016 de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emití **Dictamen Técnico en Materia Estructural**; mismo que fue elaborado conforme a la documentación presentada por el propietario y memoria de cálculo elaborada por el Ingeniero Manuel Ríos Cruz con número de cédula profesional 3132332, así como también Mecánica de Suelos elaborada por ORCCO ORGANIZACIÓN CONSULTIVA PARA LA CONSTRUCCION S.A DE C.V. y firmado por el Ingeniero Héctor Reyna Treviño con número de cédula profesional N° 684078, presentados por la parte interesada, dictando las responsabilidades del propietario, Director Responsable de la Obra (Arquitecto Alejandro Figueroa Irigoyen con número de cédula profesional 2773971) y Asesores conforme a lo

dispuesto en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DPTDU/V/124/2016 de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitió **Dictamen Técnico Vial** el cual fue realizado conforme a la información presentada por el solicitante, planos y Estudio de Impacto Vial, firmado por el Ing. Jesús Guadalupe Vázquez Sánchez, concluyendo que el proyecto es factible desde el punto de vista vial, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/H 388/2015 de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Hidrológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del estudio Hidrológico elaborado por BIOTERSA SERVICIOS AMBIENTALES E INGENIERIA S.A. de C.V. a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula N° 3395518) con fecha de Febrero del 2015, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

Mediante oficio número DT/G/002/2016 de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, emitió **Dictamen Técnico Geológico** el cual fue realizado conforme al plano del proyecto presentado por el solicitante, además del Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por "ORCCO, Organización Consultiva para la Construcción" elaborado por el Ing. Manuel Ríos Cruz, con Cedula Profesional 3132332, concluyendo que el proyecto es factible, debiendo cumplir con lo indicado en el mismo, las cuales serán precisadas en el cuerpo de la presente resolución.

N. AVISO AL PUEBLO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
2015-2018

- XII.-** La parte interesada acompaña Resolución de Alineamiento Vial de fecha 1-uno de Diciembre del 2014-dos mil catorce, emitido por la Dirección Técnica de Desarrollo Urbano, adscrita a esta Secretaría, respecto del predio ubicados en la Avenida Eugenio Garza Sada antes Antigua Carretera Nacional S/N, en la colonia Nuevo Pueblo, identificado con el número de expediente catastral 13-039-002, en la cual señala que en los estudios de vialidad **SI** se prevé la modificación de los alineamientos del tramo de la vía pública con la que colinda el predio, señalando lo siguiente:
- Para la Avenida Eugenio Garza Sada antes Antigua Carretera Nacional o Av. Tecnológico, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Apodaca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - Para la calle Paricutin deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En la colindancia Sur del predio la cual tiene una longitud de 7.00 metros, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
 - En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

XIII.- Ahora bien, del análisis de las condiciones para el otorgamiento de licencias de uso de suelo para las estaciones denominadas gasolineras de acuerdo a lo establecido en el Artículo 150 de Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano 2013-2025, así como la visita de inspección realizada por el personal adscrito a esta Secretaría se tiene lo siguiente:

- Solo podrán ubicarse en predios localizados sobre carreteras, autopistas, libramientos, vías primarias o principales, colectoras y subcolectores quedando estrictamente prohibido ubicarlas tanto en las vías locales como en las vías cerradas.

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que el predio identificado con el número de expediente catastral 13-039-002 (ubicado con frente a la Avenida Eugenio Garza Sada (antes Antigua Carretera Nacional) la calle con la que colinda es considerada como una vía Subcolectora.

- Deberán ubicarse a una distancia mínima de resguardo de cincuenta metros a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de: viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, moteles, hospitales, escuelas, instalaciones de culto religioso, cines, teatros y cualquier otro en el que exista concentración de cien o más personas.

Cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular se observó que predominan y existen los usos de bodegas para almacenaje de productos y área de oficinas, así como lotes baldíos actualmente desocupados.

III. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de cien metros lineales a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la primera línea de transmisión de energía eléctrica de alta tensión, tomando como referencia la base de la misma; del eje de vías férreas; del eje de gasoductos y poliductos para productos derivados del petróleo;
Si cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular se observó que no existen líneas de alta tensión, líneas férreas y redes de gasoductos o poliductos.

IV. Que se ubiquen a una distancia de resguardo de ciento cincuenta metros contados a partir de los límites de propiedad del predio en cuestión de la industria de alto riesgo que emplee productos químicos, soldadura o gas, se dedique a la fundición o utilice fuego o combustión.
Cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular no se observaron industrias de este tipo.

V. Que previo dictamen de la autoridad competente en materia de protección civil no represente impacto grave en el ámbito de seguridad.
Cumple con lo establecido en esta fracción ya que anexa copia simple de oficio No. DPCE-SAE-J/D-181/2015 de fecha 28 de Mayo del 2015 emitido por La Dirección de Protección Civil del Estado, mediante el cual Otorga Visto Bueno al Dictamen Técnico de Seguridad.

VI. Que tratándose de libramientos, vías primarias, colectoras o subcolectoras, se ubiquen a una distancia de resguardo de 1.5-un punto cinco kilómetros sobre la misma vía contados a partir de los límites de otra Estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o en funcionamiento.
Cumple con lo establecido en esta fracción ya que de acuerdo a la inspección ocular se observó que no existen gasolineras, ya que la existente, tiene su acceso por la Avenida Eugenio Garza Sada, por tanto, no se encuentra por la misma vía de la que nos ocupa.

VII. Las estaciones que se ubiquen en centros de población de menos de veinte mil habitantes que se encuentren a una distancia menor de veinte kilómetros, uno del otro, no estarán sujetos a lo dispuesto en la fracción anterior.
No aplica para el presente caso.

VIII. Que tratándose de carreteras, se ubiquen a una distancia mínima de 10-diez kilómetros respecto de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento, sobre el mismo lado de la vía o a la mitad de la distancia en el lado contrario.
No aplica para el presente caso, por tratarse de una vía subcolectora donde se ubica el inmueble.

IX. Que tratándose de autopistas o carreteras en las que exista camellón o muro de contención de por medio, se ubique a una distancia mínima de 10-diez kilómetros de otra estación que se encuentre previamente autorizada su construcción o esté en funcionamiento sobre el mismo lado de la vía.
No aplica para el presente caso.

XIV.- La Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-181/2015 ,de fecha 28-veintiocho de Mayo de 2015-dos mil quince emitió dictamen en el cual otorga MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES ASÍ COMO LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD que se deberán implementar durante la etapa de construcción para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que actúe en consecuencia.

XV.- Presenta Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., a través de la Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 17-dieciséptimo de Septiembre del 2015-dos mil quince, en

el cual otorgó las recomendaciones para la prevención y protección contra incendios y seguridad humana para el proyecto de GASOLINERA CON TIENDA DE CONVENIENCIA Y OFICINAS, en el inmueble ubicado en la Avenida Garza Sada N° 503 (antigua Carretera Nacional), en la Colonia Nuevo Repueblo en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al reporte 115-528, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

XVI.- Anexa copia simple de Plano con sello de PEMEX Refinación, Subgerencia de Ventas Regional Norte, Superintendencia General de Asistencia Técnica de fecha de 15-quince de Abril de 2015-dos mil quince, y No. de oficio PXR-SC-GVES-SVRN-SGAT 268/2015, mediante el cual de acuerdo a la revisión del mismo autoriza el plano por cumplir con las especificaciones técnicas para el proyecto y construcción de estaciones de servicio vigentes de PEMEX Refinación y quedará sujeto a la operación definitiva de las autoridades correspondientes.

XVII.- El interesado anexa un escrito dirigido a esta Secretaría, por medio del cual se compromete a que al inicio de la construcción del proyecto "Estación de Servicio (Gasolinera), Tienda de Conveniencia y local Comercial", ubicado en la Antigua Carretera Nacional y Paricutín s/n Col. Nuevo Repueblo del Municipio de Monterrey N. L., contará con una póliza de seguro de responsabilidad civil contra terceros, firmada por el C. Alejandro González Sepúlveda, representante legal de la empresa denominada "GS GAS Q.S.A. DE C.V. con fecha 08-ocho de Septiembre del 2015-dos mil quince; dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 y 20 penúltimo párrafo, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León.

Que por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León emite lo siguiente:

ACUERDA

PRIMERO.- Por los motivos y razones expuestas en los términos señalados y bajo las condiciones que se indican en el capítulo de considerando de la presente resolución se **AUTORIZA** la **LICENCIA DE USO DE SUELO (AMPLIACION) PARA GASOLINERA Y TIENDA DE CONVENIENCIA, ASÍ COMO LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION (OBRA NUEVA) Y USO DE EDIFICACIÓN PARA GASOLINERA, TIENDA DE CONVENIENCIA Y 01-UN LOCAL COMERCIAL Y DE SERVICIOS AGRUPADOS**, en el predio ubicado en la **AVENIDA EUGENIO GARZA SADA (ANTIGUA CARRETERA NACIONAL) S/N, COLONIA NUEVO REPUEBLO**, de esta Ciudad, identificado con el número de expediente catastral 13-039-002, con una superficie de 1,428.70 metros cuadrados, y 498.51 metros cuadrados de construcción total.

SEGUNDO.- El propietario, ocupante o interesado deberá cumplir en todo momento con todas y cada una de las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- A. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Plano (1 de 1), los cuales debidamente autorizados forman parte integrante del presente acuerdo.
- B. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
- C. Con base en el Artículo 33 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey Nuevo León, una copia de los planos aprobados de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.

- D. De conformidad con lo establecido en el Artículo 26 fracción II, del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey vigente al momento de ingresar la solicitud, el cual establece lo siguiente: "Artículo 26. La vigencia de las licencias iniciará a partir del día siguiente a la notificación correspondiente y dependerá de los metros cuadrados de construcción conforme a la siguiente clasificación: ...II. de 251.00 metros cuadrados de construcción y hasta 1,000 metros cuadrados de construcción 2-dos años"; y por lo que al tratarse la presente de una construcción de 498.51 metros cuadrados, se otorga al solicitante un plazo de 02-DOS AÑOS que iniciará a partir del día siguiente de la notificación correspondiente, para realizar la misma.
- E. Deberá sujetar la ejecución de la construcción al cumplimiento de las siguientes obligaciones y lineamientos urbanísticos:
1. Las obligaciones impuestas que se contienen en el acuerdo se complementan y adicionan con las contenidas en la documentación gráfica Cartulina y Planos (1 de 1), la cual debidamente autorizada forma parte integrante del acuerdo.
 2. La Licencia Municipal de Construcción (Cartulina) que en este acto se autoriza y que es parte anexa e integral del acuerdo deberá permanecer en todo momento en un lugar visible en la obra, e igualmente deberá permanecer (en lugar visible) en el establecimiento en todo momento a partir del inicio de funciones.
 3. Una copia de los planos aprobados de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción deberá conservarse en la obra, y estar a disposición de la autoridad.
 4. Así mismo se le informa que el Número oficial que le corresponde al predio antes referido es el 503-1, 503-2 Y 503-3 de la Avenida EUGENIO GARZA SADA (ANTES ANTIGUA CARRETERA NACIONAL) que le corresponden a 02-DOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y GASOLINERA solicitados; lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 149,150 y 151 del Reglamento para las Construcciones en el municipio de Monterrey, N.L., y Artículo 55 de la Ley de Ingresos y de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.
 5. Deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 123 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey, N.L., el cual señala lo siguiente "El propietario o el Director Responsable de Obra o el asesor profesional contratado, juntos o por separado, deberán facilitar a la autoridad municipal, el oficio de obra terminada, en donde el profesionista dará fe, bajo protesta de decir verdad, que la obra fue ejecutada bajo su supervisión o asesoría y cumpliendo con las normas que la ingeniería exige y conforme a lo autorizado. ... "De lo anterior, se deduce, que al término de los trabajos de construcción, se deberá tramitar ante la autoridad competente (Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología) la terminación de obra (Obra Terminada).
6. La presente licencia de construcción se otorga bajo la responsiva del o los directores responsables de la obra o profesionistas responsables que asuman la obligación de que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos cumplan las normas técnicas correspondientes y se ajusten a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, en los reglamentos o disposiciones de carácter general que expida el ayuntamiento de Monterrey N. L. y en los demás ordenamientos jurídicos aplicables.
 7. El horario de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles
 8. Deberá de asentarse en bitácora el proceso constructivo y presentarse ante esta autoridad para la autorización de obra terminada.
 9. En caso de ruptura de pavimento o que se requiera trabajar en vía pública, deberá acudir a realizar el trámite correspondiente a la Dirección Técnica de la Secretaría de Servicios Públicos.
 10. Respetar el proyecto arquitectónico tal y como se ilustra en los planos autorizados al efecto (Distribución, dimensiones y usos de las áreas indicadas en las plantas arquitectónicas del proyecto, dimensiones de los accesos y salidas, etc.), el cual cumple con todos y cada uno de los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey de acuerdo a la zona en la que se ubica el predio en cuestión.
 11. Para el supuesto de pretender utilizar las banquetas de la vía pública para colocar momentáneamente los materiales de construcción o escombros, sin invadir la superficie de rozamiento, se deberá obtener de la autoridad municipal competente el permiso correspondiente.
 12. El Director Responsable de Obra deberá respetar las obligaciones indicadas en el artículo 12 fracciones I a VI, del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey del Municipio de Monterrey.

13. El propietario o poseedor de un inmueble será el responsable por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad a que se refiere el Reglamento para las Construcciones citado. El propietario o poseedor de un inmueble para su protección y Asesoramiento tendrá la obligación de recurrir a un Director Responsable de Obra para la ejecución de la construcción, cuando se trate de construcciones Tipo 3ª, 3b, 4ª, 4b y 4c. Podrá Contratar directamente o a través del Director Responsable de Obra, otros profesionistas que en su calidad de asesores serán responsables solidarios con el titular del contrato o en sus respectivas ramas o especialidades. Estos podrán ser entre otros, los descritos en el artículo 2 fracción III del presente Reglamento, en cuyo caso, el Director Responsable de Obra quedará como responsable general del proyecto y de la obra; lo anterior en base a los artículos 8 y 9 del Reglamentos para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León vigente.
14. **El propietario o poseedor de un inmueble deberá de disponer obligatoriamente y durante el tiempo que dure la construcción, tratándose de construcciones tipo 3b, 4ª, 4b y 4c de un seguro de responsabilidad civil contra terceros que ampare cualquier daño que ocasione la construcción, según lo establece el artículo 10 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.**
15. El Director Responsable de Obra deberá vigilar que el proceso constructivo se apegue irrestrictamente al proyecto aprobado, con el fin de prevenir la consecución de riesgos.
16. No utilizar los árboles, en su caso, como bancos o mesas de trabajo, no derribarlos, maltratarlos o podarlos.
17. Deberá tener atención especial en el control de ruido derivado de las actividades propias de la obra (movimiento de maquinaria, de camiones, carga y descarga de materiales, de trabajadores, perforaciones, etc.), para lo cual deberá implementar las acciones necesarias, tales como mantenimiento y operación adecuada de equipo y maquinaria, colocación de mamparas, etc.
18. Deberá mantener un control permanente y adecuado en cada una de las etapas de la construcción y en el manejo de los diferentes materiales, de tal forma que mediante colocación de mamparas de cualesquier material, riego frecuente, o cualquier otra acción, se evite la generación y emisión de polvos que afecten o causen molestias a vecinos.
19. Dar a los residuos (escombros, ramas y basura) un manejo adecuado (recolección, transporte y disposición final mediante empresas o en sitios autorizados), colocándolos dentro del predio o, de no ser posible, en contenedores adecuados previa autorización, efectuando separación entre los del proceso de construcción y los equiparables a domésticos generados por el personal.
20. Todo el material sobrante producto del corte deberá ser retirado del sitio por lo que queda estrictamente prohibido el que se deposite material suelto en terrenos colindantes en área municipales.
21. No efectuar fogatas. para la preparación de alimentos del personal de construcción deberá contarse con estufa a base de gas LP o electricidad.
22. Deberá construir las azoteas de tal manera que las aguas pluviales no caigan sobre el suelo o edificio del vecino o de la vía pública.
23. Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el interior del establecimiento, las banquetas y las calles colindantes.
24. Previo a la construcción deberá realizarse la conexión correspondiente a los servicios públicos y agua potable y alcantarillado, instalando para el efecto una llave de agua tanto para uso de los operadores como par las necesidades de la obra, así como un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos el cual deberá asearse diariamente.
25. Durante la ejecución de una obra deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública.
26. Deberá contar con supervisión técnica y deberá llevar registro de bitácora de obra para verificar las profundidades de excavación, así como los diseños propuestos de cimentación. Además, para que corroboren que los cálculos de las capacidades de carga del terreno, corresponden estrictamente con el diseño de construcción para los cuales fueron calculados. Y en el caso, registrar las variaciones que durante el proceso constructivo se pudieran presentar. Así mismo si esta Secretaría así lo dispone solicitara las observaciones y revisión de la bitácora de los trabajos de construcción.
27. Los propietarios o poseedores están obligados a reparar por su cuenta las banquetas y guarniciones que hayan deteriorado con motivo de la ejecución de la obra según lo establece el artículo 37 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey.

F. En cuanto a la Edificación deberá cumplir al inicio de actividades y en todo momento con todas y cada una de

las siguientes obligaciones y/o lineamientos:

- a) No podrá utilizarse el inmueble que nos ocupa para un uso diferente del autorizado en el presente acuerdo ni modificar el funcionamiento estructural del proyecto aprobado; sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente.
- b) Deberá de respetar el proyecto tal como se autoriza únicamente para Uso de **TIENDA DE COVENIENCIA, LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS AGRUPADOS Y GASOLINERA**
- c) Deberá mantener habilitados y en funcionamiento en las dimensiones autorizadas los 09-cajones de estacionamiento que presenta el proyecto
- d) Deberá respetar el uso de todas y cada una de las áreas indicadas en el proyecto arquitectónico que en este acto se autoriza, **NO DEBERÁ CAMBIAR EL GIRO NI SU ÁREA DE CONSTRUCCIÓN AQUÍ SEÑALADA** (respetar lo indicado en el proyecto autorizado al efecto).
- e) Deberá de contar con un extinguidor y/o sistema contra incendio por cada 60.00 metros cuadrados de construcción.
- f) Deberá de contar con el Plan de Contingencias y la Unidad Interna de Respuesta Inmediata realizado por un consultor externo adscrito a la Dirección de Protección Civil Estatal, así como la Auditoria Técnica (análisis de riesgos) emitida por la dirección antes mencionada previo al inicio de ventas o rentas de los inmuebles en observancia de la Ley de Protección Contra Incendios y Materiales Peligrosos del Estado de Nuevo León.
- g) Deberá de ubicar habilitar y mantener en buen estado un área destinada para contenedores de basura la cual deberá de ubicarse dentro del predio frente a la vía pública.
- h) Deberá conservar a la edificación en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o los bienes, reparar y corregir los desperfectos.
- i) Los acabados en las fachadas deben mantenerse en buen estado de conservación, aspecto e higiene.
- j) Quedan prohibidas las instalaciones y edificaciones precarias en las azoteas, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.
- k) Deberá implementar un programa de limpieza, en donde se incluya el exterior del establecimiento, la fachada, las banquetas, la media calle y en todas sus colindancias.
- l) Deberá cumplir con el reglamento de Limpia y Regulación Sanitaria de la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio de Monterrey.
- m) Deberá de contar con un sistema apropiado para la prevención y control de seguridad en espacios abiertos, previendo la instalación de cámaras de video, así como de la iluminación necesaria requerida en cada caso.
- n) Es responsabilidad del Director Responsable de la Obra; así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
- o) No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en terrazas, jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.
- p) Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y /o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 Db (A y C) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 6:00 horas.
- q) Se prohíbe dejar y/o arrojar, en las áreas públicas o privadas, escombros, tierra o material producto de construcciones, excavaciones, demoliciones o tercerías.
- r) Los equipos de climas o maquinarias que provoquen ruido y/o vibraciones no podrán ubicarse por ningún motivo en colindancias con casas habitación en cualquier lugar deberán de estar aislados, las vibraciones que puedan generarse no deberán de ser percibidas.

G. En materia de Estructural deberá respetar lo indicado en el oficio número DPT/E/158/MAYO/2016 de fecha 25-veinticinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a los estudios, memorias de cálculo, mecánica de suelos y demás documentos aportados por el interesado, donde se le obliga a cumplir con lo siguiente:

1. De conformidad a los artículos 288, 290 y 291 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, deberá cumplir con las condiciones de seguridad, normas y especificaciones relativas al diseño la cual es responsabilidad de la persona

que lo realiza, de conformidad con lo establecido en los artículos 8,9 segundo párrafo, 13,15 fracción I inciso E), fracción IV inciso C), 16 fracciones I, II y III, 17, 20, 22, 42, 49 y 94 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey Nuevo León.

2. Deberá preservar la seguridad de las construcciones y la de los usuarios de la misma, del Director Responsable de la Obra y Asesor en Seguridad Estructural, que intervienen en este proyecto deberán remitirse a la aplicación de las normas o especificaciones relativas al diseño y construcción, contempladas en el Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
3. Dar cumplimiento a las Leyes y Códigos Generales de Construcción, además de la ingeniería, las cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse en la práctica actual de la Ingeniería, la cuales comprenden a todas las edificaciones en las que deberán aplicarse con rigor durante el proceso constructivo.
4. Sujetarse a lo indicado en los artículos 52, 55, 58, 59, 61, 63, 66, 67, 79, 80, 81, 82, 99, 100, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 117, 118, 119 del Reglamento para las Construcciones en el Municipio de Monterrey.
5. Es responsabilidad del propietario y Director Responsable de Obra, dar prioridad y término a las etapas de las obras que colinden con los diferentes predios y vialidades para la protección de taludes o cortes de terreno, así como supervisar el proyecto constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización.
6. El propietario, Director Responsable de Obra y Asesores sujetarse a las disposiciones contenidos en el Capítulo V del Proceso Constructivo, artículos 52 al 59 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey, ya que, en caso de no hacerlo así, será acreedor a las sanciones contenidas en el Reglamento citado, así como las Responsabilidades Civiles, Penales y Administrativas a que haya lugar.

H. En materia de Vialidad, deberá respetar lo indicado en el oficio número DPTDU/V/124/2016, de fecha 09-nueve de Marzo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la Dirección de Proyectos Técnicos de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y planos proporcionados por el solicitante, siendo lo siguiente:

1. El Proyecto deberá respetar el siguiente Alineamiento Vial de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, al Artículo 64 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey y al Alineamiento Vial emitido por ésta Secretaría.

- a) Para la Av. Eugenio Garza Sada antes Antigua Carretera Nacional o Av. Tecnológico, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- b) Para la calle Apodaca deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- c) Para la calle Paricutín deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- d) En la colindancia Sur del predio la cual tiene una longitud de 7.00 metros, deberá respetar su límite de propiedad de acuerdo a escrituras.
- e) En las esquinas formadas por la intersección de estas vialidades deberá respetar ochavos de 3.00 x 3.00 metros.

Nota: Se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio. (Solo en los ochavos).

2. Las entradas y salidas vehiculares deberán realizarse única y exclusivamente por la Av. Eugenio Garza Sada (antes Antigua Carretera Nacional o Av. Tecnológico).
3. El proyecto deberá resolver su demanda de cajones de estacionamiento dentro del predio de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025.
4. De acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey y al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, las dimensiones de los cajones dispuestos en batería deberán ser por lo menos de 2.70 x 5.00 metros, tomando en cuenta las características de los vehículos ligeros y el espacio necesario para abrir las puertas. Se podrán considerar hasta un 25 % de los cajones requerido para vehículos compactos, los cuales deberán ser de 2.50 x 4.50 metros. Así mismo, se deberán disponer de cajones de estacionamiento para personas discapacitadas, los cuales deberán ser de 3.80 x 5.00 metros de acuerdo a la norma oficial mexicana NOM-034-SCT2-2003. Con respecto a éstos últimos, deberán ajustarse a lo indicado en los artículos 37 y 38 del Reglamento de Accesibilidad de la Cd. de Monterrey, vigente.
5. Los accesos vehiculares a las zonas de carga de combustible y a la zona de estacionamiento deben estar libres de cualquier obstáculo que afecte su funcionalidad y la visibilidad para realizar las maniobras vehiculares. Por lo anterior, no deberán existir ningún tipo de obstáculos móviles o fijos, además de postes o árboles colindantes al acceso que

dificulten la entrada y salida a los usuarios.

6. Los pasillos de circulación vehicular que presenten cajones de estacionamiento con una disposición a 90° con respecto al mismo pasillo, como lo presenta el proyecto, deben tener un ancho mínimo de 6.00 metros libres para realizar maniobras vehiculares, de acuerdo al Artículo 65 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.
7. A fin de evitar que se generen filas vehiculares que puedan salir a la vía pública, el proyecto queda obligado a cumplir con lo siguiente:
 - a) Los encargados de la gasolinera deberán mantener personal suficiente para distribuir a los usuarios en los 6 puntos de carga de combustible, ya que no se deben generar filas vehiculares que obstruyan a la vía pública.
 - b) Con respecto a las pipas de suministro de combustible, y considerando el espacio disponible para esta maniobra, el proyecto queda condicionado a que la descarga de las pipas se realice en horas de baja demanda vehicular, dado que los 6 puntos de carga de combustible deben estar hábiles durante las horas que existan mayor demanda de combustible.
 - c) Considerando que la pipas de suministro de combustible son vehículos de carga pesada de acuerdo al artículo 30 del Reglamento de Tránsito de Monterrey (Tienen capacidad de carga mayor a 5 toneladas o una longitud de 7 metros o más), de conformidad con el mismo Reglamento de Tránsito del Municipio de Monterrey, deberán solicitar los permisos correspondientes para su tránsito en la zona.
 - d) El proyecto debe manejar su zona de descarga de combustibles de manera que su ubicación no afecte la funcionalidad de los accesos y salidas vehiculares.
 - e) La forma de operar de los vehículos de suministro de combustible (pipas) deberá ser tal que garantice en todo momento que sus maniobras vehiculares las realicen totalmente dentro del predio. Queda prohibido realizar maniobras vehiculares de reversa en la vía pública.
8. Respecto al estacionamiento ubicado colindante a la tienda de conveniencia, se hacen las siguientes observaciones:
 - a) Deberá cumplir con el Artículo 63 del Reglamento de Zonificación y usos de Suelo del Municipio de Monterrey, el cual señala que en centros comerciales, tiendas de conveniencia y farmacias se deberá contar dentro de su predio con el espacio para el estacionamiento de bicicletas, por lo menos el equivalente a un cajón de estacionamiento para vehículos.
 - b) Debido a las Características físicas del Desarrollo y el espacio disponible para su estacionamiento, no deberán utilizar vehículos de carga mayores de 6.00 metros de longitud.
 - c) Queda prohibido el realizar maniobras de Carga y Descarga obstaculizando la circulación vehicular.
9. El Desarrollo queda obligado a que la operación que presente, así como cualquier otro servicio que ofrezca, tanto al interior como en su zona de estacionamiento sea tal que no ocasione problemas operacionales a la vialidad y a la zona colindante.
10. El proyecto deberá tener el señalamiento (horizontal y vertical) de tipo informativo, restrictivo y preventivo necesario tanto en el interior del estacionamiento, así como al exterior del predio. Es importante aclarar que los costos del señalamiento deberán ser con cargo al Desarrollador. La Secretaría de Seguridad Pública y Vialidad podrá solicitar en su caso, el señalamiento vial y las adecuaciones viales necesarias para el correcto funcionamiento vial del local.
11. El propietario o propietarios del Desarrollo, quedan obligados a realizar las aportaciones necesarias para poder llevar a cabo las obras o adecuaciones viales planificadas en la zona cuando así sea requerido.

I. En materia de Hidrología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/H 388/2015, de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la entonces denominada Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y estudios proporcionados por el solicitante, siendo lo siguiente:

- A) La presente revisión se sustenta técnicamente en el Estudio Hidrológico elaborado por BIOTERSA a través del Ing. Alejandro Elizondo Castañeda (Cédula 3395518) con fecha de Febrero del 2015, el cual dicta las especificaciones técnicas, así como las características constructivas de las obras pluviales contempladas, reiterando la responsabilidad del propietario de los efectos de su construcción tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del Municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.
- B) De acuerdo a las plantas de conjunto, y conforme al artículo 66 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey se tiene que:

- 1.- El proyecto contempla azoteas planas por lo que se deberá proporcionar un manejo del agua pluvial mediante sistemas de bajantes pluviales considerando pendiente del 2.00 % sobre las losas a fin de garantizar que el flujo de agua llegue

hasta las bajantes para su posterior desalojo, además se recomienda interrumpir la verticalidad de la bajante pluvial mediante una desviación mayor a 60° con la vertical, esto con el fin de disminuir el posible impacto de caída.

2.- Así mismo, las bajantes pluviales deberán presentar salida a nivel de rasante de la calle para su posterior desalojo en forma superficial a las vialidades, además que deberá tener salida a piso y no en caída libre para evitar erosiones.

C) Deberá establecer sistemas de retención tipo cisterna para almacenar agua de los escurrimientos pluviales sin una subsiguiente descarga de los mismos, pudiendo aprovecharla en usos que no requieran agua potable, como por ejemplo: riego de jardines, alimentación de aparatos sanitarios, lavado de autos, etc., esto a fin de mitigar los riesgos de inundación en los puntos de coincidencia de caudales pico, y conforme al artículo 121 del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey.

D) Durante el proceso constructivo, considerar las temporadas de lluvias y establecer un programa para el control de los escurrimientos pluviales y los problemas que estos pudieran generar, como mínimo se recomienda:

1.- Instalar retenedoras temporales de sedimentos para el control de la erosión o arrastre de los materiales producto de los movimientos de tierra.

2.- No depositar material producto de los movimientos de tierras en los puntos de posibles escurrimientos.

3.- Verificar frecuentemente dichas medidas considerando los cambios en las condiciones de trabajo.

E) Por lo anterior, es responsabilidad del Director de obra así como del propietario y asesores de los distintos estudios y cálculos que intervienen en este proyecto, el supervisar el proceso constructivo para que se apegue a lo presentado para su autorización, tal como lo suscriben los artículos No. 8 y 9 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey en materia de Responsabilidades.

F) La solución de los escurrimientos internos deberá ser realizada sin ocasionar afectaciones ni daños al entorno urbano que le rodea, debiendo respetar las características y especificaciones constructivas e hidráulicas marcadas en el proyecto, buscando solucionar y brindar seguridad, así como el buen manejo pluvial que se genere dentro de las instalaciones, reiterando la responsabilidad que posee el propietario del inmueble por las acciones, omisiones y las circunstancias de responsabilidad y seguridad, tal como lo suscribe el artículo 8 del Reglamento para las Construcciones del municipio de Monterrey.

J. **En materia de Geología deberá respetar lo indicado en el oficio número DT/G002/2016, de fecha 05-cinco de Mayo del 2016-dos mil dieciséis, emitido por la entonces Dirección Técnica de Desarrollo Urbano adscrita a esta Secretaría, el cual fue realizado conforme a la información y estudios proporcionados por el solicitante, siendo lo siguiente:**

- El Predio deberá contar con supervisión del Asesor Estructural y Geológico-Geotécnico para verificar que los diseños de construcción, la profundidad de cimentación, el estrato de desplante recomendado, el tipo de cimentación, la metodología de excavación y estabilización y las medidas estructurales diseñadas, sean llevadas a cabo durante la construcción. Además que los cálculos de las capacidades de carga admisible del terreno correspondan al diseño de construcción.
- El nivel del desplante de las cimentaciones deberá estar dentro del estrato competente.
- Todas las tuberías y cisternas que transporten o almacenen algún fluido deberán ser diseñadas, construidas y protegidas con el objeto de que se eviten fugas que incrementen el contenido de agua en el subsuelo y modifiquen de manera negativa su resistencia al esfuerzo cortante.
- Durante el proceso constructivo deberán considerarse condiciones adversas como lluvias torrenciales, cargas accidentales o permanentes en la parte superior de los cortes, drenaje inadecuado del predio, agua subterránea, etc., para lo cual deben tomarse todas las medidas de seguridad para las personas y las construcciones aledañas.
- Se deberán tomar todas las medidas necesarias para contener, reforzar, resguardar y asegurar los taludes resultantes de los trabajos de construcción.
- Como medida de seguridad, no se deberán de colocar sobrecargas de ningún tipo en las coronas de los taludes o cerca de ellas, así como también impedir el incremento del contenido de humedad, evitar escurrimientos de agua a través de los taludes y encharcamientos al fondo del predio.
- Por ningún motivo los taludes quedarán expuestos sin estabilización por un tiempo prolongado, esto para evitar algún posible deslizamiento o desprendimiento.

- Los muros de contención deberán construirse bajo las más estrictas medidas de seguridad estructural incluyendo los sistemas de drenaje necesarios para evitar cargas hidrostáticas. En los casos de que el muro forme parte de áreas interiores del proyecto arquitectónico se recomienda, además de los drenes y filtros de grava, la impermeabilización total mediante el uso de productos adherentes y plástico laminado grueso en la cara del relleno, para evitar humedad permanente.
- Retirar todo el material suelto producto de los cortes y material arcilloso color café oscuro que presente materia orgánica.
- En caso de requerir rellenos se deberá utilizar un material controlado atendiendo a las normas de la SCT y a las recomendaciones del Estudio, las cuales garanticen la estabilidad del inmueble.
- Se recomienda evitar la construcción de jardines interiores sin la colocación de membranas impermeables y drenes, para prevenir disminuir propiedades físicas del subsuelo, mediante su riego.
- Se deberá tener un eficiente sistema de drenaje para evitar escurrimientos superficiales en el predio durante la etapa de desplante de la cimentación y colocación de los rellenos controlados, evitando transporte de material suelto, afectación por infiltraciones directas al subsuelo y erosión del área de desplante.
- La supervisión geotécnica deberá vigilar las excavaciones, particularmente en las partes adyacentes a construcciones existentes y vialidades, para evitar alterar su estabilidad y afectar negativamente las estructuras, derivados de la falta de presión y confinamiento al remover material e inestabilidad de talud por pendientes pronunciadas y sobrecargas en la corona.
- Se deberá tener especial cuidado con el apuntalamiento adecuado de la excavación proporcionando un área segura a los trabajadores y a las edificaciones colindantes. Las estructuras de retención se deberán diseñar de igual manera para los empujes críticos creados por la masa de suelo, tomando en cuenta la posible injerencia del nivel freático, cuando se requiera.
- Se deberá garantizar la estabilidad de las estructuras como edificaciones y bardas perimetrales colindantes al área donde se realicen movimientos de tierra y desplante de la estructura.
- Deberá establecerse un monitoreo permanente por parte de un Laboratorio de Mecánica de Suelos.
- Se deberán seguir todas las recomendaciones del estudio presentado.

K. En materia Ambiental, deberá cumplir con lo indicado en el dictamen LTA-478/2015 de fecha 15-quince de Octubre del 2015-dos mil quince, emitido por la Dirección de Ecología adscrita a esta Secretaría y que en lo siguiente se transcribe:

Visto resolutivo bajo oficio número 688/SPMARN-IA/15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nuevo León, Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, el día 27 de abril de 2015 y notificado a la SEDUE donde se le comunica al promovente la autorización de manera condicionada en materia de impacto y riesgo ambiental el proyecto consistente en la construcción y operación de una Estación de Servicio (Gasolinera), la cual contará con la instalación de 3-tres tanques de almacenamiento de combustible, uno con capacidad de 40,000-cuarenta mil litros para gasolina Premium, otro con capacidad de 80,000-ochenta mil litros para gasolina Magna y uno con capacidad de 40,000-cuarenta mil litros para Diésel; así como una tienda de conveniencia y locales comerciales, en una superficie total de 3,460.49-tres mil cuatrocientos sesenta punto cuarenta y nueve metros cuadrados, presento a usted los lineamientos en materia ambiental correspondientes al trámite de Licencias Municipales de Uso de Suelo, Uso de Edificación y Construcción (obra nueva) para **Gasolinera, Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales** del expediente administrativo L-520/2015 de un predio ubicado en avenida Eugenio Garza Sada No. 503 Col. Nuevo Repueblo de esta ciudad, identificado con el expediente catastral 13-039-002.

Durante la etapa de construcción.-

1. El horario de las actividades de construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas en días hábiles.
2. Los residuos provenientes de la construcción deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con el Reglamento de la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos.
3. Las actividades, los equipos o maquinaria que provoquen ruido y/o vibraciones durante la construcción, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y a límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados

acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas (NOM-081 SEMARNAT -1994), siendo los límites de 68 dB (A) de 08:00 a 18:00 horas.

4. En relación a los escombros generados, deberán disponerse adecuadamente en sitios y atreves de prestadores de servicios autorizados para tal efecto por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (Subsecretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales).
5. Deberá minimizar las emisiones a la atmósfera generadas por las maquinarias utilizadas, respetando los límites máximos permisibles de emisiones de gases contaminantes proveniente del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible NOM-041-SEMARNAT-2006.
6. La explotación de depósitos de bancos de material en el interior del predio o ubicados fuera del predio requiere de previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, salvo en el caso de que la tierra proveniente de los movimientos de nivelación, se utilice en el mismo.
7. La emisión de polvos por tránsito de vehículos no deberá salir de la propiedad, por lo que deberá asegurarse que los vehículos que transporten los materiales no dispersen o emitan polvos durante los trayectos.
8. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra a fin de evitar la dispersión de polvos.
9. Deberá minimizar la cantidad y duración de la exposición de la tierra fuera de la excavación.
10. Deberá establecer y mantener medidas de control de la erosión durante la construcción.
11. Queda prohibida la quema a cielo abierto de residuos. Deberá proveer a los trabajadores de las instalaciones adecuadas para la preparación y consumo de sus alimentos.
12. Deberá utilizar el riego con agua no potable, de las superficies a trabajar, ello para disminuir la emisión de polvos por efecto del movimiento de la tierra.
13. Las vibraciones que puedan generarse no deberán ser percibidas en predios colindantes, en este sentido, los equipos deberán contar con un sistema de amortiguamiento para evitar la transmisión de ruido y vibraciones al entorno.
14. Antes de iniciar y durante las actividades de construcción se deberá tomar en cuenta y monitorear continuamente el reporte de calidad del aire en el Área Metropolitana de Monterrey que emite la autoridad correspondiente mediante la página electrónica <http://www.nl.gob.mx/?p=sima> con la finalidad de establecer medidas adicionales a las ya establecidas en esta resolución para mitigar el impacto ambiental en la calidad del aire.
15. Deberá de colocar mamparas o tapias en el límite del predio, con la finalidad de contener los polvos y/o partículas producto de la demolición en el interior del predio, queda prohibido la instalación de anuncios sobre estas estructuras.
16. Deberán realizarse las conexiones correspondientes de servicios de agua potable y drenaje sanitario, instalando para tal efecto, una toma de agua tanto para el uso de los operadores así como insumo de la obra, además de contar con un sanitario provisional conectado al sistema de drenaje o colocar un sanitario portátil por cada 25 trabajadores o menos, el cual deberá asearse diariamente.

Durante la etapa de operación. -

Generales

17. Deberá cumplir con todos y cada uno de las medidas de mitigación y control propuestas en el resolutivo del estudio del Manifiesto de Impacto Ambiental del proyecto **Estación de Servicio (Gasolinera), Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales "León Guzmán"**, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable según Oficio Núm. 688/SPMARN-IA/15.
18. Deberá cumplir con todos y cada uno de las medidas de mitigación y control propuestas en el estudio de Impacto Ambiental del proyecto **Estación de Servicio (Gasolinera), Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales "León Guzmán"**.
19. Deberá realizar las maniobras de carga y descarga en el área para tal fin dentro de la propiedad.
20. El acomodo del material de consumo propio del giro no deberá de ocupar sitios correspondientes a la vía pública y bardas perimetrales.
21. Queda prohibido realizar cualquier actividad en vía pública, ésta no deberá ser obstruida por vehículos, equipos, contenedores, residuos, etc.
22. Deberá contar con un programa permanente que incluya el control de insectos y roedores.
23. Durante el funcionamiento de la obra deberá implicar el uso eficiente de la energía y del agua, así como de los recursos materiales no perjudiciales por el ambiente, ello con la finalidad de lograr una reducción de los impactos ambientales y una sustentabilidad del edificio.

Aspecto Ambiental

Riesgo Ambiental

24. Deberá presentar un Dictamen Técnico Vigente emitido por Protección Civil del Estado, en donde se evalúa la instalación y operación en general del establecimiento.
25. La estación de servicio deberá ser diseñada de acuerdo a los criterios de control ambiental de PEMEX y los exigidos por la normatividad existente en la materia, con la finalidad de mitigar los daños en caso de que se llegara a presentar una contingencia ambiental.
26. Deberá contar con un Plan de Acción de Contingencias Ambientales y presentarlo ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, al iniciar operaciones.
27. Deberá cumplir con todos los requerimientos aplicables a la construcción, instalación, operación y mantenimiento de los tanques y sistemas de despacho del combustible, que establezcan las autoridades y entidades competentes.
28. Deberá contar con la infraestructura y equipo, así como el demás que sea requerido por los ordenamientos jurídicos que resulten aplicables, para la prevención de fugas, derrames, descargas eléctricas estáticas y atmosféricas e incendios.
29. Deberá contar con dispositivos tales como el Sistema de Control de Inventarios y un sistema de Detección Electrónica de fugas para líquidos y vapores de hidrocarburos y los demás que resulten necesarios, a efecto de prevenir y detectar fugas y derrames de hidrocarburos.
30. No se tendrán instalaciones de gas en el predio donde se ubica cerca la estación, ni tanques estacionados.
31. Se deberá tener material absorbente en cada isla.
32. Únicamente se autoriza el almacenamiento del volumen de combustible reportado en el resolutivo del Manifiesto de Impacto Ambiental emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Ruido y/o Vibraciones

33. No deberán existir espacios abiertos, esto con la finalidad de no impactar negativamente el entorno con el desarrollo de las actividades que generen emisiones de ruido.
34. Las actividades, los equipos o maquinaria que generen ruido y/o vibraciones, no podrán colocarse en colindancia a vía pública y/o límites del predio, en cualquier ubicación deberán estar aislados acústicamente y no deberán sobrepasar los límites máximos permisibles de ruido en fuentes fijas, siendo los límites de 68 dB (A) de las 6:00 a las 22:00 y de 65 dB (A y C) de las 22:00 a las 06:00 horas.
35. Las bocinas, magnavoces o altavoces de sistemas de sonido, música, intercomunicación, etc., deberán estar orientados hacia el interior y regulado su volumen a fin de que no sobrepasen los límites máximos permisibles de emisión de ruido por la Norma correspondiente, ni sus vibraciones.
36. No se permite la ejecución u operación de equipos de sonido, instrumentos musicales, bocinas, amplificadores y similares en jardines, o en interiores con espacios abiertos ni en vía pública.

Emisiones al Aire

37. Durante y mediante procesos de combustión fósiles, las emisiones de gases, humos, partículas, etc. a la atmósfera deberán ser conducidas, cumpliendo con la norma oficial mexicana NOM-085-SEMARNAT-1994.
38. Tanto el uso y almacenamiento de material que genere olores, ya sean irritantes, desagradables o dañinos a la salud humana; estos se deberán controlar de tal forma que no se perciban en las colindancias y/o con un sistema de control de olores en el lugar donde se originan.
39. Deberá utilizar los dispositivos de control de vapores en las pistolas para abastecimiento de combustible, con la finalidad de evitar la fuga durante el llenado del combustible en los vehículos automotores.
40. Deberá instalar sistema de recuperación de vapores con la finalidad de reducir la emisión a la atmósfera durante la operación del proyecto.

Contaminación del Suelo

41. Queda prohibido la derrama o vertido de combustible o solvente o algún otro material sólido o líquido al suelo, a la vía pública y/o áreas verdes.
42. Deberá contar con retractores, los cuales contarán con una válvula de ruptura que permita desprenderse cuando de manera accidental ocurra el arranque del vehículo sin que se haya desprendido la pistola de la manguera.
43. Los tanques deberán de contener dispositivos para prever la contaminación del subsuelo, por si se presenta alguna fuga o derrame de producto en los tanques de almacenamiento o en el sistema de dispensarios.
44. Colocar rejillas colectoras de derrames de combustible en las áreas de las bombas de despacho y que sean conducidas a la zona de almacenamiento.

45. La gasolinera llevará a cabo un programa de mantenimiento preventivo y correctivo en el que se incluya

prioritariamente los equipos más críticos de la misma para evitar que exista una fuga o derrame de sustancias.

46. En caso de usar transformador de energía eléctrica, este no deberá estar sobre suelo natural, además deberá contar con barrera de contención para evitar derrames.

Contaminación del Agua

47. Deberá registrar sus descargas de agua residual en la Secretaría de Desarrollo Sustentable previo a la operación del establecimiento.
48. Queda prohibido la derrama o vertido de combustible o solvente o algún otro material sólido o líquido al drenaje sanitario o pluvial.
49. Los líquidos residuales del proceso deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas.
50. Los sistemas de drenaje deberán ser protegidos de derrames accidentales de residuos sólidos o líquidos de sustancias que pudiesen ocasionar alteraciones a la calidad del flujo ordinario del sistema; estableciendo un sistema de barreras, fosas, charolas canales, etc., con la finalidad de contener materiales y prevenir posibles contingencias, además de contar con trampas de aceites y grasas.
51. Las aguas residuales no deberán descargarse a la vía pública ni al drenaje pluvial.

Manejo de Residuos Sólidos

52. Deberá de registrarse como generador de residuos peligrosos ante la SEMARNAT y como generador de residuos de manejo especial ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable.
53. Los residuos que se generen tanto peligrosos como no peligrosos deberán manejarse (almacenamiento, transporte y disposición final) adecuadamente de conformidad con la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (y su reglamento), la Ley Ambiental del Estado y el Reglamento de Limpia del Municipio de Monterrey, incluyendo los residuos de los materiales utilizados para el montaje, instalación, pruebas de equipos, botes, y residuos de pintura, grasa, solventes y aceites gastados provenientes de la lubricación de equipos y maquinaria.
54. Deberá contar con una empresa autorizada por la SEMARNAT para la recolección de los residuos peligrosos y presentar comprobante en la Dirección de Ecología.
55. Los lodos de las trampas de combustible y las natas de las mismas deberán ser dispuestas como residuos peligrosos en el tiempo máximo de cada seis meses para evitar contaminación y riesgos ambientales, a través de empresas autorizadas por la SEMARNAT.
56. Deberá instalar contenedores con tapas para el almacenamiento temporal de los residuos generados, dichos contenedores deberán de ubicarse dentro del predio sin vista a vía pública.
57. Deberá contar con el registro tipo, volumen y destino de residuos generados.
58. Toda materia prima, productos, subproductos y residuos deberán almacenarse en recipientes con letreros o rótulos que indiquen expresamente o mediante códigos conocidos, las características del contenido, capacidad, riesgo e instrucciones en caso de contingencia.
59. Para el caso de sustancias peligrosas, deberá de contar con las hojas de seguridad con el área donde se manejan éstas, para que el personal que desconoce sus características sepa que hacer en caso de una emergencia.

Energía Térmica

60. Deberá instalar estratégicamente barreras físicas o cualquier otro sistema que resulte eficaz para la contención de ondas de choque y/o radiación de calor por incendio, que permitan evitar que los radios de afectación que puedan generarse con la ocurrencia de accidentes se extienda a predios colindantes.

Reforestación

61. Cuenta con permiso de retiro de arbolado con expediente PAR-627-15 el cual fue resuelto con la reposición de 332-trescientos treinta y dos árboles de especie encinos de 5.0 cm de diámetro de tronco a vivero municipal.
62. En el espacio destinado a área verde, deberá ser arborizado con 05-cinco árboles de la especie encino, con dimensiones de 5.0 centímetros de diámetro en su tallo medido a 1.20 m de altura (de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León Art. 206 fracción VI) y deberá de contar con 1-un árbol de las mismas características por cada 2-dos cajones de estacionamiento (siendo la cantidad de 05-cinco árboles), por lo cual deberá de arborizar en total la cantidad de 10-diez árboles de las características arriba mencionadas (de acuerdo al Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey Art. 92), en caso de incumplimiento de este numeral, se hará acreedor a las sanciones establecidas en el reglamento de Protección Ambiental e Imagen Urbana de Monterrey.

Imagen Urbana

63. En caso de anuncio deberá ser de tipo adosado al edificio (categoría B subtipo 1,2 ó 4), para cumplir con el Reglamento

de Anuncios del Municipio de Monterrey Art. 16 incisos e) y f) Art. 24 incisos a) y b) y c), Art. 25, 26, 27 y 30 y contar con previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

64. No podrá rentar, arrendar o subarrendar el predio para la instalación de anuncios ajenos al establecimiento.

L. Deberá respetar lo señalado en el oficio No. 688/SPMARN- IA/15 de fecha 27-veintisiete de Abril del 2015-dos mil quince, emitido por la Secretaria de Desarrollo Sustentable, Subsecretaria de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, en donde autoriza de manera condicionada en materia de Impacto y Riesgo Ambiental el Proyecto consistente en la construcción y operación de una Estación de Servicios (Gasolinera), así como una Tienda de Conveniencia y Locales Comerciales " León Guzmán", en un predio con una superficie de 3,460.49 metros cuadrados, con tres tanques de almacenamiento de combustible,; con capacidad de 40,000 cuarenta mil litros de Premium , otro con capacidad de 80,000 ochenta mil litros para gasolina Magna y otro con capacidad de 40,000-cuarenta mil litros para Diésel, Ubicado al norte de la Av. Eugenio Garza Sada (Antes Antigua Carretera Nacional) Número 503, Colonia Nuevo Repueblo en el municipio de Monterrey N. L., y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

M. Deberá respetar lo señalado en el dictamen emitido por la **Dirección de Protección Civil del Estado de Nuevo León**, mediante oficio DPCE-SAE-J/D-181/2015 ,de fecha 28-veintiocho de Mayo de 2015-dos mil quince, en el cual otorga **MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD GENERALES ASI COMO LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y DE SEGURIDAD** que se deberán implementar durante la etapa de construcción para el establecimiento que nos ocupa, y el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que actúe en consecuencia.

N. Deberá respetar lo señalado en el Dictamen Técnico emitido por el Patronato de Bomberos de N.L., A.C., Dirección de Ingeniería Contra Incendios y Materiales Peligrosos de fecha 17 de Septiembre del 2015, en el cual otorgó las recomendaciones para la prevención y protección contra incendios y seguridad humana para el proyecto de GASOLINERA CON TIENDA DE CONVENIENCIA Y OFICINAS, en el inmueble ubicado en la Avenida Garza Sada N° 503 (antigua Carretera Nacional), en la Colonia Nuevo Repueblo en el Municipio de Monterrey N.L., lo anterior de acuerdo al **reporte I15-528**, el cual está sujeto a las verificaciones que realice dicha autoridad conforme a lo establecido en el escrito citado, que fue emitido y notificado a petición de la parte solicitante, luego entonces, será a dicha dependencia a quien deberá informarse sobre el cumplimiento de esas medidas, para que la misma actúe en consecuencia.

TERCERO: Se hace saber al propietario, ocupante o interesado, que en el caso de incumplir con las condiciones, lineamientos o requerimientos referentes y competentes de esta Autoridad Municipal se procederá a la aplicación de las sanciones y medidas de seguridad contenidas en la ley de la materia.

CUARTO: La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por la Autoridad Municipal competente. Para darles un aprovechamiento distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener una nueva autorización. Lo anterior con fundamento en el tercer párrafo del artículo 295 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

QUINTO: Las Licencias de Uso de Suelo y Uso de Edificación perderán su vigencia si dentro del término de tres años no se ejerce el derecho por ella conferido, y que se empezarán a computar a partir del día hábil siguiente a la fecha de expedición; lo anterior de acuerdo con los artículos 285 y 296 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

SEXTO: Por ser cuestión de orden público, es deber de la autoridad apereibir a los interesados en términos del artículo 344 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, en vigor, el cual establece que: Se sancionará con la revocación de las autorizaciones, licencias y permisos en los casos siguientes: I. Cuando se descubra que se utilizaron documentos falsos

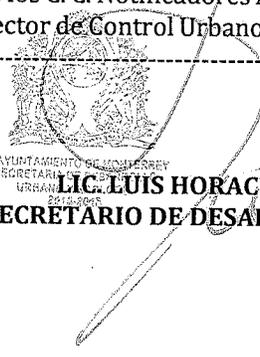


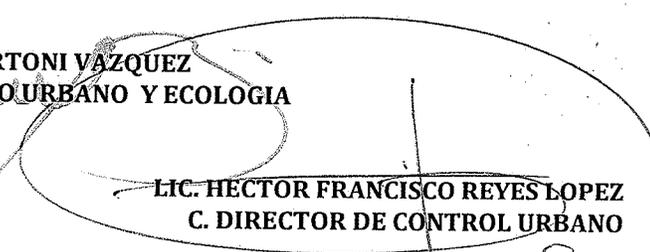
SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

o erróneos o que se consiguieron con dolo a fin de obtener la autorización correspondiente; II. Cuando se construya un proyecto diferente al autorizado; o III. Cuando para el otorgamiento de la licencia, permiso o autorización el servidor público competente dicte el acto en contravención a alguna disposición jurídica vigente; o IV. Cuando se haya emitido por autoridad incompetente.

SEPTIMO: Que con fundamento en el artículo 361 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por el solicitante, por lo que será a su cargo y responsabilidad la autenticidad, validez, calidad, contenido, cálculos y especificaciones que contengan los estudios, peritajes, memorias, responsivas, planos y demás documentos que presente ante la autoridad; y con el apercibimiento de las sanciones que contempla el Código Penal del Estado en sus artículos 385 Fracciones I a III incluyendo el último párrafo y 387 Fracción VII, para al que por sí o por interpósita persona proporcione documentación falsa o simule cualquier acto, para obtener autorización, relativa a edificaciones, o sobre cualquier petición elevada con tales propósitos a la dependencia administrativa correspondiente, sin los cuales ésta no se hubiere legalmente otorgado.

OCTAVO: Previo el pago de los derechos municipales y demás obligaciones fiscales, correspondientes, notifíquese personalmente o por conducto de los C. C. Notificadores Adscritos a esta Secretaría.- Así Administrativamente actuando lo firma el C. Secretario y el C. Director de Control Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey Nuevo León.


AYUNTAMIENTO DE MONTERREY
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
LIC. LUIS HORACIO BORTONI VAZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. HECTOR FRANCISCO REYES LOPEZ
C. DIRECTOR DE CONTROL URBANO

SCS / AEDC / gtm

Lo que notifico a usted por medio del presente instructivo que entregue a una persona que dijo llamarse _____
del mes de _____ del _____, siendo las _____ horas del día _____

EL C. NOTIFICADOR
NOMBRE _____
FIRMA _____
NO. DE GAFETE _____

EL C. NOTIFICADO:
NOMBRE _____
FIRMA _____
IDENTIFICACIÓN _____



